

บทที่ ๕

การศึกษาและวิเคราะห์การเงินของโครงการ

๕.๑ เงินลงทุน

โครงการนี้ประกอบด้วยเงินลงทุนทั้งสิ้น ๑,๔๓๔.๘๗๓ ล้านบาท ประกอบด้วย		
- ค่าธรรมเนียมที่ดินและค่าเช่าที่ดินในระหว่างก่อสร้าง	๓๔.๕๐	ล้านบาท
- ค่าปรับปรุงสถานที่และงานภูมิสถาปัตยกรรม	๒๒.๐๐	"
- ค่าก่อสร้างอาคาร	๘๔๖.๒๕๐	"
- ค่าสาธารณูปโภค	๓๒๑.๕๕๐	"
- ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง	๕๔.๕๐	"
- ค่าใช้จ่ายดำเนินงานและส่งเสริมการขาย	๓๐.๐๐	"
- ดอกเบี้ยระหว่างก่อสร้าง	<u>๑๒๐.๘๗๓</u>	"
รวม	<u>๑,๔๓๔.๘๗๓</u>	"

๕.๒ แหล่งเงินทุน

- เงินทุนจดทะเบียน	๑๐๐	ล้านบาท
- รายได้จากค่าเช่า	๑,๑๖๘	"
- เงินกู้	๑๖๖	"

๕.๓ รายได้ของการดำเนินงานโครงการ

ในการหารายได้ของโครงการ จะพิจารณาแบ่งออกเป็น ๒ ระยะคือ ในระหว่างการก่อสร้างปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๔ และระหว่างการดำเนินงานโครงการตั้งแต่ปีที่ ๕ ถึงปีที่ ๓๔

ก. รายได้ระหว่างการก่อสร้าง (ปีที่ ๑-๔) ประกอบด้วยรายได้จากสิทธิการเช่าระหว่างศูนย์การค้าเพียงอย่างเดียว โดยกำหนดอัตราค่าเช่าระยะยาวในอัตราเฉลี่ยประมาณ ๓๐,๐๐๐ บาท ต่อตารางเมตรสำหรับร้านค้า และอัตรา ๒๗,๕๐๐ บาท ต่อตารางเมตรสำหรับห้างสรรพสินค้า

โครงการนี้กำหนดข้อสมมติฐานในการทำสัญญาเช่าระยะยาว เนื้อที่ศูนย์การค้า

ทั้งหมด ๔๘,๒๔๕ ตรม. ไว้ดังนี้

ปีที่(ของโครงการ)	ข้อสมมติฐานในการทำสัญญาเช่า		คิดเป็น รายได้หลังหักภาษีการค้า
	ร้านค้า	ห้างสรรพสินค้า	
๑	ร้อยละ ๓๐	ร้อยละ ๑๐๐	๘๑.๘๕๖ ล้านบาท
๒	ร้อยละ ๑๐	-	๑๕๙.๐๒๙ ล้านบาท
๓	ร้อยละ ๑๐	-	๑๙๒.๑๙๗ ล้านบาท
๔	ร้อยละ ๓๐	-	๗๒๕.๐๔๑ ล้านบาท
๕ (ระยะดำเนินการ)	ร้อยละ ๒๐	-	๑๘๘.๘๗๙ ล้านบาท

เงื่อนไขการชำระเงินของสิทธิการเช่าศูนย์การค้า จ่ายร้อยละ ๑๐ เมื่อทำสัญญาเช่า ร้อยละ ๕๐ ในระหว่างการก่อสร้างและร้อยละ ๔๐ เพื่อเข้าดำเนินการ

ข. รายได้ระหว่างการดำเนินการ (ปีที่ ๕-๓๔)

๑. ศูนย์การค้า

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์ จะเก็บค่าเช่าร้านค้าและห้างสรรพสินค้า รวมทั้งสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในอัตราร้อยละ ๑๐๐ บาทต่อเดือน ต่อตรม. รวมภาษีการค้าและให้เพิ่มขึ้นเฉลี่ยในอัตราร้อยละ ๔ ต่อปี

ปีที่ (ของโครงการ)	รายได้จากการเก็บค่าเช่าหลังหักภาษีการค้า
๕	๕๒.๐๖๒    ล้านบาท
๖	๕๗.๗๒๓    "
๗	๕๘.๔๕๔    "
๘	๖๑.๒๓๘    "
๙	๖๓.๐๗๕    "
๑๐	๖๔.๘๖๗    "
๑๑	๖๖.๘๑๖    "
๑๒	๖๘.๘๒๓    "
๑๓	๗๐.๘๕๒    "
๑๔	๗๓.๑๒๒    "
๑๕	๗๕.๓๑๕    "
๑๖	๗๗.๕๗๕    "
๑๗	๗๙.๘๐๒    "
๑๘	๘๒.๒๕๙    "
๑๙	๘๔.๗๖๘    "
๒๐	๘๗.๓๑๑    "
๒๑	๘๙.๘๓๑    "
๒๒	๙๒.๖๒๘    "
๒๓	๙๕.๔๐๗    "
๒๔	๙๘.๒๗๐    "
๒๕	๑๐๑.๑๒๘    "

## ๒. อาคารสำนักงานให้เช่า

การดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากเนื้อที่ให้เช่าสำนักงานทั้งหมด

๑๓,๒๐๐ ตรม. ได้ตั้งสมมุติฐานในการให้เช่าเนื้อที่ ดังนี้ คือ

ปีที่ ๕	อัตราการเช่าร้อยละ ๕๐	ของเนื้อที่ให้เช่าทั้งหมด
ปีที่ ๖	"	๘๐ "
ปีที่ ๗	"	๘๐ "
ปีที่ ๘ เป็นต้นไป	"	๑๐๐ "

กำหนดอัตราค่าเช่าเนื้อที่สำนักงานไว้ตารางเมตรละ ๒๐๐ บาทต่อเดือน

และเพิ่มขึ้นเฉลี่ยในอัตราร้อยละ ๕ ต่อปี โดยเก็บเงินค่ามัดจำก่อน ๓ เดือน

ปีที่ (ของโครงการ)	รายได้จากการเก็บค่าเช่าหักภาษีการค้าและภาษีโรงเรือน
๕	๑๔.๕๘๘ ล้านบาท
๖	๒๔.๕๐๙ "
๗	๒๔.๗๓๔ "
๘	๓๓.๗๗๓ "
๙	๓๙.๔๗๕ "
๑๐	๓๗.๒๕๐ "
๑๑	๓๙.๐๙๗ "
๑๒	๔๑.๐๖๗ "
๑๓	๔๓.๑๐๙ "
๑๔	๔๕.๒๗๓ "
๑๕	๔๗.๕๓๔ "
๑๖	๔๙.๘๙๓ "
๑๗	๕๒.๓๙๗ "
๑๘	๕๕.๐๒๔ "
๑๙	๕๗.๗๗๑ "

ปีที่ (ของโครงการ)	รายได้จากการเก็บค่าเช่าห้องพักการค้าและภาชีโรงเรียน
๒๐	๖๐.๖๖๔ ล้านบาท
๒๑	๖๓.๖๗๔ "
๒๒	๖๖.๘๖๔ "
๒๓	๗๐.๒๒๐ "
๒๔	๗๓.๗๒๒ "
๒๕	๗๗.๔๑๗ "

๓. โรงแรม

การดำเนินการโรงแรมขนาด ๓๑๕ ห้อง กำหนดอัตราค่าเช่าห้องพักในอัตรา ๑,๐๐๐ บาท/ห้อง/คืน โดยเริ่มเปิดกิจการในปีที่ ๕ และอัตราค่าเช่าพักเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๕ ต่อปี

ปีที่ ๕	อัตราค่าเช่าพักร้อยละ	๖๕
ปีที่ ๖	"	๗๐
ปีที่ ๗	"	๗๕
ปีที่ ๘-๑๔	"	๘๐
ปีที่ ๑๕ เป็นต้นไป	"	๘๐

รายได้จากสิ่งบริการอื่น ๆ ของโรงแรม ได้แก่ อาหารและเครื่องดื่ม กำหนดให้มีรายได้ในอัตราร้อยละ ๐.๕ ของรายได้จากค่าเช่าห้องพัก

ปีที่ (ของโครงการ)	รายได้จากกิจการโรงแรมพักอาศัยห้องพักและภาธิการค้า
๕	๑๐๑.๘๒๕ ล้านบาท
๖	๑๑๕.๑๔๑ "
๗	๑๒๙.๒๓๙ "
๘	๑๔๔.๑๒๒ "
๙	๑๕๒.๒๖๘ "
๑๐	๑๕๕.๗๘๗ "
๑๑	๑๖๗.๙๓๒ "
๑๒.	๑๗๕.๕๕๒ "
๑๓	๑๘๕.๘๕๒ "
๑๔	๑๙๕.๒๕๐ "
๑๕	๒๒๘.๗๐๑ "
๑๖	๒๔๐.๖๖๔ "
๑๗	๒๕๒.๖๒๗ "
๑๘	๒๖๕.๒๙๔ "
๑๙	๒๗๘.๖๖๔ "
๒๐	๒๙๒.๗๓๙ "
๒๑	๓๐๖.๘๖๖ "
๒๒	๓๒๒.๒๙๔ "
๒๓	๓๓๗.๗๗๕ "
๒๔	๓๕๕.๓๖๗ "
๒๕	๓๗๒.๙๖๐ "

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



## ๔.๔ รายจ่ายของการดำเนินโครงการ

## ก. ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

กิจการศูนย์การค้าและอาคารสำนักงานประกอบด้วยรายจ่ายของการดำเนินการ ดังนี้ คือ

๑. เงินเดือนพนักงานธุรการและผู้บริหาร กำหนดให้ปีละ ๖๐๐,๐๐๐ บาท ในปีแรกและเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อปี
๒. ค่าสาธารณูปโภค กำหนดให้ปีละ ๑๗.๕๖๐ ล้านบาทในปีแรก และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๖ ต่อปี
๓. ค่าบำรุงรักษา กำหนดให้ปีละ ๓.๒๐๐ ล้านบาทในปีแรก และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๕ ต่อปี
๔. ค่ารักษาความปลอดภัยและดูแลความสะอาด กำหนดให้ปีละ ๕.๐๐ ล้านบาท ในปีแรกและเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๘ ต่อปี

ปีที่ (ของโครงการ)	รายจ่ายในการดำเนินกิจการศูนย์การค้าและสำนักงาน
๕	๒๖.๒๖๐ ล้านบาท
๖	๒๗.๕๒๘ "
๗	๒๙.๗๐๔ "
๘	๓๑.๕๙๗ "
๙	๓๓.๖๑๓ "
๑๐	๓๕.๗๖๒ "
๑๑	๓๘.๐๕๒ "
๑๒	๔๐.๕๙๔ "
๑๓	๔๓.๐๙๘ "
๑๔	๔๕.๘๗๒ "
๑๕	๔๘.๘๓๑ "
๑๖	๕๑.๙๘๗ "

ปีที่ (ของโครงการ)	รายจ่ายในการดำเนินงานกิจการศูนย์การค้าและสำนักงาน
๑๗	๕๓.๓๕๔ ล้านบาท
๑๘	๕๘.๙๔๔ "
๑๙	๖๒.๗๗๖ "
๒๐	๖๖.๘๖๕ "
๒๑	๗๑.๒๒๗ "
๒๒	๗๕.๘๘๓ "
๒๓	๘๐.๘๕๕ "
๒๔	๘๖.๑๖๒ "
๒๕	๙๑.๘๓๐ "

ข. โรงแรม

กิจการโรงแรมประกอบด้วย รายจ่ายของการดำเนินงานโครงการ ดังนี้

๑. ต้นทุนการใช้จ่ายห้องพัก กำหนดให้ในอัตราร้อยละ ๑๕ ของรายรับจากห้องพัก
๒. ต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม กำหนดให้ในอัตราร้อยละ ๔๕ ของรายรับจากอาหารและเครื่องดื่ม
๓. เงินเดือนพนักงาน ในปีแรกของการเปิดดำเนินการ กำหนดในอัตรา ๑๕.๔๕๕ ล้านบาท และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๐ ต่อปี
๔. ค่าสาธารณูปโภค กำหนดไว้ ๕.๘๐ ล้านบาทในปีแรก และเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๖ ต่อปี
๕. ค่าบำรุงรักษา ในปีที่ ๕-๘ ของโครงการ กำหนดในอัตราร้อยละ ๑ ของรายได้จากห้องพักและตั้งแต่ปีที่ ๖ ขึ้นไป กำหนดไว้ร้อยละ ๒ ของรายได้จากห้องพัก



ปีที่ (ของโครงการ)	รายจ่ายของการดำเนินงานกิจการโรงแรม
๕	๔๔.๐๖๗ ล้านบาท
๖	๕๓.๕๖๘ "
๗	๕๔.๕๕๑ "
๘	๖๕.๗๓๕ "
๙	๗๐.๓๐๘ "
๑๐	๗๖.๑๐๑ "
๑๑	๘๑.๑๗๓ "
๑๒	๘๖.๓๒๔ "
๑๓	๙๒.๓๑๑ "
๑๔	๙๘.๖๐๒ "
๑๕	๑๑๒.๒๓๔ "
๑๖	๑๒๐.๒๓๔ "
๑๗	๑๒๘.๓๘๔ "
๑๘	๑๓๗.๑๙๐ "
๑๙	๑๔๖.๖๘๔ "
๒๐	๑๕๖.๙๑๔ "
๒๑	๑๖๗.๗๔๕ "
๒๒	๑๗๙.๖๒๖ "
๒๓	๑๙๒.๒๑๕ "
๒๔	๒๐๖.๑๙๗ "
๒๕	๒๒๑.๐๓๔ "

## ๕.๕ การวิเคราะห์งบกำไร-ขาดทุนของโครงการ

จากการดำเนินงานกิจการต่าง ๆ ของโครงการ สรุปผลกำไร-ขาดทุน ดังนี้คือ

## ก. กิจการโรงแรม

ปีที่ (ของโครงการ)	กำไรจากกิจการโรงแรม
๕	๕๓.๗๕๘ ล้านบาท
๖	๖๑.๕๗๓ "
๗	๖๕.๗๘๘ "
๘	๗๘.๓๘๗ "
๙	๘๑.๙๖๐ "
๑๐	๘๓.๖๘๖ "
๑๑	๘๖.๗๕๕ "
๑๒	๘๙.๑๒๓ "
๑๓	๙๒.๕๕๑ "
๑๔	๙๕.๖๔๘ "
๑๕	๑๑๖.๒๐๗ "
๑๖	๑๒๐.๔๒๕ "
๑๗	๑๒๔.๒๓๘ "
๑๘	๑๒๘.๑๐๔ "
๑๙	๑๓๑.๙๘๐ "
๒๐	๑๓๕.๘๒๐ "
๒๑	๑๓๙.๑๒๑ "
๒๒	๑๔๒.๖๖๘ "
๒๓	๑๔๕.๕๖๐ "
๒๔	๑๔๙.๑๗๐ "
๒๕	๑๕๑.๙๒๖ "

## ข. กิจกรรมศูนย์การค้าและสำนักงานให้เช่า

ปีที่ (ของโครงการ)	กำไรจากกิจกรรมศูนย์การค้าและสำนักงาน
๕	๔๐.๓๘๑ ล้านบาท
๖	๕๔.๓๐๔ "
๗	๕๕.๔๘๕ "
๘	๖๓.๔๑๔ "
๙	๖๔.๓๘๗ "
๑๐	๖๖.๔๕๕ "
๑๑	๖๗.๕๖๑ "
๑๒	๖๙.๕๙๖ "
๑๓	๗๑.๐๐๓ "
๑๔	๗๒.๕๒๓ "
๑๕	๗๔.๐๑๘ "
๑๖	๗๕.๕๘๑ "
๑๗	๗๖.๙๕๕ "
๑๘	๗๘.๓๗๔ "
๑๙	๗๙.๗๖๓ "
๒๐	๘๑.๐๕๓ "
๒๑	๘๒.๓๘๓ "
๒๒	๘๓.๖๑๐ "
๒๓	๘๔.๙๓๓ "
๒๔	๘๕.๘๓๐ "
๒๕	๘๖.๘๐๕ "

หน่วย : ๑,๐๐๐ บาท

รายการ	รวม	ปีที่ ๑		ปีที่ ๒		ปีที่ ๓		ปีที่ ๔	
		งวด ๑	งวด ๒	งวด ๓	งวด ๔	งวด ๕	งวด ๖	งวด ๗	งวด ๘
<u>เงินสดรับ</u>									
เงินทุนจดทะเบียน	๑๐๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	-	๓๐,๐๐๐	๔๐,๐๐๐	-	-	-	-
รายได้จากสิทธิการเข้าศูนย์การค้า	๑,๑๖๘,๒๑๒	๑๔,๙๒๓	๗๗,๐๒๓	๗๕,๓๖๗	๘๓,๖๖๑	๙๑,๙๕๑	๑๐๐,๒๕๖	๑๖๘,๒๑๙	๕๕๖,๘๒๒
รวม	๑,๒๖๘,๒๑๒	๔๔,๙๒๓	๗๗,๐๒๓	๑๐๕,๓๖๗	๑๒๓,๖๖๑	๙๑,๙๕๑	๑๐๐,๒๕๖	๑๖๘,๒๑๙	๕๕๖,๘๒๒
<u>เงินสดจ่าย</u>									
ค่าธรรมเนียมที่ดิน	๓๐,๐๐๐	๓๐,๐๐๐	-	-	-	-	-	-	-
ค่าเช่าที่ดิน	๔,๕๐๐	-	-	-	-	๑,๕๐๐	-	๓,๐๐๐	-
ค่าก่อสร้าง	๑,๑๙๐,๐๐๐	๓,๗๕๐	๒๘,๕๓๐	๑๒๒,๓๐๐	๒๑๘,๘๙๐	๒๔๗,๗๘๐	๒๖๔,๗๓๐	๒๑๓,๙๖๐	๙๐,๐๖๐
ค่าออกแบบและควบคุมงานก่อสร้าง	๕๙,๕๐๐	๕,๙๘๐	๑๔,๘๗๐	๕,๒๐๐	๖,๖๙๐	๖,๖๙๐	๖,๖๙๐	๖,๖๙๐	๖,๖๙๐
ค่าใช้จ่ายก่อนเปิดดำเนินงาน	๓๒,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐	๓,๐๐๐	๓,๐๐๐	๓,๐๐๐	๓,๐๐๐	๕,๐๐๐	๕,๐๐๐
ดอกเบี้ยเงินกู้ (๑๗% ต่อปี)	๑๒๐,๘๗๓	-	-	-	-	๘,๕๓๕	๒๓,๓๕๙	๕๐,๑๓๘	๘๘,๖๘๖
รวม	๑,๔๓๖,๖๐๖	๔๔,๗๓๐	๔๘,๔๐๐	๑๓๐,๕๐๐	๒๒๘,๕๘๐	๒๖๗,๙๐๕	๒๙๗,๗๖๙	๒๖๘,๗๘๘	๑๕๐,๔๓๖
กระแสเงินสดสุทธิ	๑๖๘,๓๙๖	๑๙๓	๒๘,๖๒๓	(๒๕,๑๓๓)	(๑๐๔,๙๑๙)	(๑๗๕,๙๕๔)	(๑๙๗,๕๑๓)	(๑๐๐,๕๖๙)	๔๐๖,๓๘๖
กระแสเงินสดต้นงวด (เงินกู้)	-	-	๑๙๓	๒๘,๘๑๖	๓,๖๘๓	(๑๐๑,๒๓๖)	(๒๓๖,๘๖๐)	(๔๗๔,๕๖๗)	(๕๗๕,๓๓๖)
กระแสเงินสดปลายงวด (เงินกู้)		๑๙๓	๒๘,๘๑๖	๓,๖๘๓	(๑๐๑,๒๓๖)	(๒๓๖,๘๖๐)	(๔๗๕,๕๖๗)	(๕๗๕,๓๓๖)	(๑๖๘,๑๖๙)

ตารางที่ ๒๐ แสดงงบกระแสเงินสดระหว่างการก่อสร้าง (ปีที่ ๑-๔)

รายการ	ปี	ระยะเวลาก่อสร้าง								5	6	7
		1		2		3		4				
		รวม	1	2	1	2	1	2	1			
<b>เงินสดรับ</b>												
- ทุนจดทะเบียน	100000	30000	0	30000	40000							
- รายได้จากสิทธิการเช่าศูนย์การค้า	1367191	14923	77023	75367	83661	91951	100246	168219	56822	198979		
- รายได้จากค่าเช่าศูนย์การค้า	1683006	0	0	0	0	0	0	0	0	52062	57723	
- รายได้จากค่าเช่าสำนักงาน	1048863	0	0	0	0	0	0	0	0	14589	24509	
- รายได้จากกิจการโรงแรม	4778819	0	0	0	0	0	0	0	0	181825	115141	
รวมเงินสดรับ	8897879	44923	77023	105367	123661	91951	100246	168219	56822	367455	197373	
<b>เงินสดจ่าย</b>												
- ค่าธรรมเนียมที่ดิน	30000	30000										
- ค่าเช่าที่ดิน	152530	0	0	0	0	1500	0	3000	0	6000	6000	
- ค่าก่อสร้าง	1190000	3750	28530	122300	218890	247700	264730	213950	8060			
- ค่าออกแบบ/ควบคุมงาน	59500	5900	14970	5200	6690	6690	6690	6690	6690			
- ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3533643	5000	5000	3000	3000	3000	3000	5000	5000	74327	91496	
- ค่าใช้จ่ายสำรอง	255810	0	0	0	0	0	0	0	0	4000	4000	
รวมเงินสดจ่าย	5220683	44730	48400	130500	228590	259970	274420	228650	1750	84327	91896	
- กำไรเบื้องต้นโครงการ	3676396	193	28623	-25133	-104919	-167019	-174174	-68431	5872	283128	105477	
ดอกเบี้ยเงินกู้ ๑๗%	135759	0	0	0	0	8605	23533	40338	8904	14379	0	
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน	1466000	0	0	0	0	0	0	0	0	135065	135065	
กำไรสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้	2074557	193	28623	-25133	-104919	-175624	-197707	-100769	6168	133684	-29588	
ภาษีเงินได้ ๔๐%	919423		0	0	0	0	0	0	0	53473	0	
กำไรสุทธิ (ขาดทุน)	1155134	193	28623	-25133	-104919	-175624	-197707	-100769	6168	80210	-29588	
กระแสเงินสดสุทธิ (ขาดทุน)	2621214	193	28623	-25133	-104919	-175624	-197707	-100769	6168	215275	105477	
กระแสเงินสดคงงวด (เงินกู้)		0	193	28816	3683	-101236	-276860	-474567	5336	-169168	46187	
กระแสเงินสดปลายงวด (เงินกู้)		193	28816	3683	-101236	-276860	-474567	-573336	9168	46187	151584	

ตารางที่ ๒๑ แสดงงบกระแสเงินสดของโครงการ (ปี ๑-๓๔)

## งบกระแสเงินสด

## ระยะเวลาดำเนินโครงการ

	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25-34
454	61238	63875	64967	66916	68923	70992	73122	75315	77575	79902	82299	84768	87311	89931	92628	95467	98270	101128
5735	33773	35475	37250	39097	41067	43109	45273	47534	49893	52397	55024	57771	60664	63679	99865	70220	73722	77417
7239	144122	152268	159707	167932	175452	184852	194250	228701	240664	252627	265294	278664	292739	306866	322294	337775	355367	372960
1428	239133	250018	262004	273945	285442	298953	312645	351550	368132	384926	402617	421203	440714	460476	514707	503402	527359	551505
000	6000	6000	6600	6600	6600	6600	6600	7260	7260	7260	7260	7260	7990	7990	7990	7990	7990	8780
155	97332	103921	11063	119225	126823	135409	144474	161325	172226	181743	196134	209460	223703	239146	255509	273069	292359	312864
1840	5324	5056	6442	7086	7795	8574	9432	10375	11412	11554	13089	15190	16709	18380	20218	22240	24464	26910
995	108656	115777	24905	132911	141218	150593	160506	170960	190098	200557	217203	231910	248402	265516	283717	303299	324813	348554
1433	138477	135041	237099	141034	144224	148370	152139	172590	177234	184369	185414	189293	192232	194960	231070	200103	202546	202951
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
065	135065	135065	86156	86156	86156	86156	86156	32725	32725	32725	32725	32725	32725	32725	32725	32725	32725	32725
652	-4500	-24	150943	54876	50060	62214	65983	139865	144509	151644	152609	156560	159507	162235	198345	167378	169821	170226
0	0	0	60377	21951	23227	24086	26393	55946	57804	60650	61076	62627	63003	64894	79330	66951	67928	68090
652	-4500	-24	90566	32927	34041	37320	39590	83919	86705	90986	91613	93941	95704	97341	119007	100427	101893	102136
433	130477	135041	176722	119003	120997	123404	125746	116644	119430	123711	124330	126666	128429	130066	151732	133152	134619	134061
584	266017	396494	531535	700257	027340	940337	1071021	1197567	1314211	1433641	1557353	1681691	1800357	1936706	2066052	2218504	2351735	2406353
017	396494	531535	700257	027340	940337	1071021	1197567	1314211	1433641	1557353	1681691	1800357	1936706	2066052	2218504	2351736	2406353	2621214

#### ๔.๖ สรุปผลการวิเคราะห์ด้านการเงิน

๑. โครงการนี้ประกอบด้วยเงินลงทุนทั้งสิ้น ๑,๔๓๕ ล้านบาท โดยใช้เวลาในการก่อสร้าง ๕ ปี และเวลาดำเนินโครงการ ๓๐ ปี รวมทั้งสิ้น ๓๕ ปี

๒. ในการลงทุนโครงการ ต้องใช้เงินทุนเวียนในวงเงินทั้งหมด ประมาณ ๖๗๓ ล้านบาท โดยมีเงินผู้ลงทุน ๑๐๐ ล้านบาท และจากแหล่งเงินกู้ยืมอีก ๕๗๓ ล้านบาท ซึ่งวงเงินกู้ดังกล่าวสามารถชำระคืนได้ในปีที่ ๕ ของโครงการ ส่วนผู้ลงทุนจะได้เงินทุน ๑๐๐ ล้านบาท (ในมูลค่าปัจจุบัน) คืนในปีที่ ๔ ของโครงการ และในปีที่ ๒๕ เป็นต้นไป จะมีเงินสดสะสมประมาณ ๒,๕๒๑ ล้านบาท

๓. ผลตอบแทนการลงทุนของส่วนผู้ลงทุน พิจารณาจากกระแสเงินสดสุทธิ ตั้งแต่ปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๓๕ ของโครงการ จะเป็นผลตอบแทนของการลงทุนในอัตราร้อยละ ๓๘.๖



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย